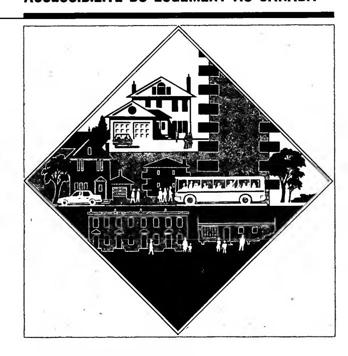

Statistique Canada
Statistics Canada
Recensement
1 9 9 1
98-130
c4
LE CANADA À L'ÉTUDE
Catalogue 96-128
ACCESSIBILITÉ
DU LOGEMENT
AU CANADA
Canada

Recensement du Canada de 1986

ACCESSIBILITÉ DU LOGEMENT AU CANADA



par Pierre Filion et Trudi E. Bunting

Publication autorisée par le ministre de l'Expansion industrielle régionale.

Février 1990

Prix: Canada, $10.00
Autres pays, $11.00

Catalogue 98-130

ISBN 0-660-54022-3

Ottawa

DONNÉES DE CATALOGAGE AVANT PUBLICATION (CANADA)

Filion, Pierre, 1952 -
Accessibilité du logement au Canada

1. Logement -- Canada -- Statistiques. 2. Logement -- Canada -- Coût -- Statistiques. 3. Habitations -- Possession -- Canada -- Statistiques. 4. Habitations -- Achat -- Canada -- Statistiques. 5. Canada -- Recensement, 1986. I. Bunting, Trudi E., 1944- . II. Statistique Canada. III. Titre. IV. Titre: Affordability of housing in Canada. V. Collection: Recensement Canada, 1986. VI. Collection.

HD7287.82.C3 F54 1990 338.4'33635'0971 C90-098009-5F

PRÉFACE

Le recensement de 1986 est, comme les précédents, une mine de renseignements précieux sur les caractéristiques individuelles, les caractéristiques des familles et des ménages des Canadiens. Les données du recensement permettent aux chercheurs ainsi qu'aux organisations scolaires, commerciales, culturelles, sociales et gouvernementales d'entreprendre des enquêtes et des analyses approfondies sur les questions sociales qui les intéressent.

Cette étude fait partie de la série Le Canada à l'étude, qui est la modeste contribution de Statistique Canada à la diffusion de vues d'ensemble sur une grande variété de sujets pour lesquels le recensement de 1986 a réuni des données. Les études, rédigées par des spécialistes tant de Statistique Canada que de l'extérieur, sont écrites dans une langue non technique éclairée par des tableaux simples et des graphiques attrayants. Parmi les sujets d'étude, on retrouve les caractéristiques démographiques (population, familles, exploitants agricoles, jeunes, personnes âgées, handicapés), socio-culturelles (origine ethnique, langue, scolarité) et économiques (femmes dans la population active, accessibilité du logement, tendances professionnelles, revenu d'emploi, revenu de la famille).

La présente étude sur l'"Accessibilité du logement au Canada" a été rédigée par les professeurs Pierre Filion et Trudi E. Bunting de l'Université de Waterloo dans le cadre d'un contrat avec l'Institut de recherches politiques.

J'aimerais remercier les auteurs, les réviseurs et le personnel du Bureau qui ont participé à la gestion et à la production de la série.

Nous espérons que la série Le Canada à l'étude fournira aux Canadiens des renseignements utiles sur différentes facettes de la société canadienne et, surtout, qu'elle les incitera à faire des recherches plus poussées sur les différents sujets traités.

Ivan P. Fellegi
Statisticien en chef du Canada

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES TABLEAUX Page

LISTE DES GRAPHIQUES

FAITS SAILLANTS

- Figurent au nombre des causes actuelles des problèmes rencontrés en matière d'accessibilité du logement: l'augmentation de la demande de logements provoquée par l'arrivée à l'âge adulte de la génération du baby boom; les taux accélérés de formation des ménages; les mouvements migratoires de la population nationale vers l'Ontario, l'Alberta et la Colombie-Britannique; la migration intraprovinciale vers les grands centres urbains; le refoulement de la demande occasionné par la dernière récession; enfin, le faible revenu touché par les personnes sous-employées, les chômeurs, les personnes âgées et les petits salariés.

- Les problèmes d'accessibilité sont également attribuables à l'augmentation des coûts de construction, aux règlements adoptés par les administrations publiques et à la tendance observée chez les entrepreneurs à construire des modèles de maisons plus coûteux et plus rentables.

- Les problèmes d'accessibilité, qu'on définit comme le fait pour un ménage de consacrer au moins 30% du revenu du ménage aux coûts d'habitation, touchent une plus grande proportion de locataires que de propriétaires. Parmi les ménages locataires, ce sont les ménages à faible revenu qui souffrent le plus de ces problèmes.

- Les ménages à faible revenu sont beaucoup plus susceptibles de consacrer une proportion élevée de leur revenu aux coûts d'habitation. Ceci est particulièrement vrai des jeunes ménages, des ménages âgés, des familles monoparentales et des ménages composés d'une seule personne.

- Les locataires urbains sont plus touchés par les problèmes d'accessibilité que leurs homologues ruraux. Ce sont les locataires des régions urbaines en pleine croissance de l'Ouest canadien qui sont les plus touchés, mais les locataires des régions urbaines à faible revenu sont également aux prises avec de graves problèmes d'accessibilité.

- Les ménages propriétaires éprouvent également certains problèmes d'accessibilité, mais ces problèmes sont beaucoup moins graves que ceux auxquels doivent faire face les ménages locataires. Ce sont dans une large mesure les jeunes ménages propriétaires qui sont aux prises avec ce genre de problèmes et ces derniers iront en s'amenuisant au fur et à mesure que leur revenu augmentera et qu'ils rembourseront le capital de leur emprunt hypothécaire.

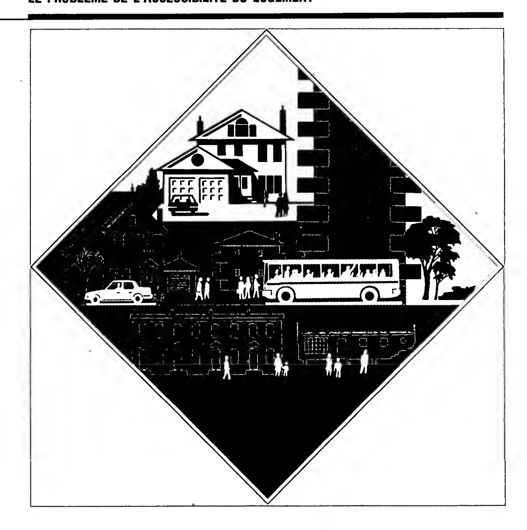
INTRODUCTION

Au cours des dernières années, les médias ont été unanimes pour isoler l'accessibilité du logement comme un des problèmes fondamentaux auxquels doit faire face la société canadienne. Ainsi, les journaux et les revues publient régulièrement des articles sur les foules qu'attire la mise en vente de maisons à prix moyen, sur la situation difficile des sans-abri ou sur les difficultés afférentes au recrutement de la main-d'oeuvre dans les villes où il existe une pénurie de logements sur le marché. Pour décrire la situation, les journaux ont fait leurs manchettes de titres comme "Des maisons qu'on s'arrache", "Marché redoutable", "Crise du logement" et "Explosion des prix". Les revues spécialisées utilisent un langage moins imagé, mais elles consacrent de plus en plus d'espace à des sujets comme la montée en spirale du prix du logement, l'incapacité dans laquelle se trouvent les personnes à faible revenu de satisfaire à leurs besoins de base une fois qu'elles ont payé leur loyer et les difficultés que doivent surmonter les locataires à revenu moyen se préparant à acheter leur première maison. Pourtant, tant les propriétaires que les locataires restent perplexes quant à la cause réelle du problème; sa nature, toutefois, est on ne peut plus claire — pour de nombreuses personnes, les coûts d'habitation sont tout simplement trop élevés.

La présente étude a pour objet de jeter un nouvel éclairage sur la question en ayant recours aux données du recensement de 1986. Elle vise à déterminer qui sont ceux pour qui l'habitation est la plus coûteuse, quelles sont les régions du pays où les problèmes d'accessibilité du logement sont les plus aigus et quelles sont les causes de ces problèmes.

1

LE PROBLÈME DE L'ACCESSIBILITÉ DU LOGEMENT



LE PROBLÈME DE L'ACCESSIBILITÉ DU LOGEMENT

Quelles sont les personnes les plus touchées?

Par définition, un ménage se compose d'une personne ou d'un groupe de personnes occupant un même logement. Les membres du ménage peuvent être apparentés, comme dans le cas d'une famille, ou non apparentés, comme dans le cas d'étudiants universitaires partageant un même appartement. On considère que les ménages consacrent des sommes trop élevées à l'habitation lorsque leurs dépenses à ce titre représentent une proportion trop élevée de leur revenu. Cette situation peut être attribuable au fait que les coûts d'habitation sont trop hauts, que le revenu du ménage est trop faible, ou aux deux. Selon cette définition, il peut arriver que les ménages engagent des dépenses excessives au titre de l'habitation par suite d'un choix délibéré d'occuper des maisons ou des appartements luxueux. Ainsi, certains ménages peuvent choisir de substituer le versement de paiements hypothécaires élevés à d'autres formes de placement.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a élaboré une définition fondée sur l'incidence des coûts d'habitation sur la satisfaction des "besoins de base" afin d'être en mesure de déceler les cas de surconsommation volontaire. Selon cette définition, un ménage est aux prises avec un problème d'accessibilité lorsqu'il ne peut avoir accès à une unité de logement (d'ordinaire une maison ou un appartement, mais pouvant inclure des genres de logements comme les maisons mobiles) suffisamment spacieuse et dans un état raisonnable sans consacrer une part excessive de son revenu aux coûts d'habitation. La SCHL et les organismes de charité s'entendent pour reconnaître que, quand les coûts d'habitation représentent au moins 30% du revenu des ménages à faible revenu, ces derniers se trouvent dans l'obligation de réduire les dépenses engagées au titre d'autres biens et services essentiels comme l'alimentation, l'habillement, les garderies et le transport.

Ce seuil de 30% a également été retenu par le secteur financier de l'industrie de l'immobilier. Lorsqu'ils établissent les critères d'admissibilité à un prêt hypothécaire, les établissements de crédit fixent à 30% (ou parfois à 35%) du revenu du ménage la somme maximale devant être affectée par ce dernier au paiement de l'impôt foncier et au remboursement du capital et des intérêts du prêt hypothécaire. Ils considèrent que si un ménage doit affecter une part plus importante de son revenu aux coûts d'habitation, il existe un risque trop élevé que le débiteur hypothécaire se trouve forcé de manquer à ses engagements par suite des autres exigences pesant sur le reste de son revenu.

Les problèmes d'accessibilité du logement se présentent sous diverses formes, selon les groupes sociaux touchés. Ceux qui en souffrent le plus sont les ménages les moins riches. Ces derniers sont souvent forcés d'affecter une part importante de leur revenu aux coûts d'habitation. De fait, certains ménages doivent verser une telle part de leur revenu au titre de l'habitation qu'il ne leur reste que peu d'argent pour mettre de la nourriture sur la table. Ce sont également les pauvres qui se voient forcés d'adopter la vie de sans-abri en raison de leur incapacité d'absorber les coûts d'habitation. Figurent au nombre des sans-abri les personnes ou les familles qui élisent domicile dans les refuges, habitent temporairement avec d'autres ou doivent dormir dans la rue.

Toutefois, les pauvres sont loin d'être les seuls à souffrir des prix élevés du logement. Les ménages appartenant à la classe moyenne sont également aux prises avec des problèmes d'accessibilité, même si ces problèmes sont de nature différente. De nombreux jeunes ménages voient leur rêve de devenir propriétaire brisé par l'augmentation des prix des maisons. Lorsqu'ils se décident à acheter une maison, ils se trouvent souvent dans l'obligation d'effectuer des paiements hypothécaires relativement élevés par rapport à leur revenu, d'exécuter des travaux de réparation complets ou de s'accommoder de longues distances de navettage. Toutefois, contrairement à celle des locataires, la situation de ces propriétaires s'améliore au fil des ans à mesure que leur carrière progresse, que leur traitement s'accroît et que le

remboursement graduel de leur emprunt hypothécaire se traduit par une réduction relative des dépenses de propriété. Simultanément, la valeur de leur placement immobilier s'accroît, souvent de façon assez spectaculaire, à mesure que leur maison prend de la valeur.

Les prix élevés du logement ont aussi un effet inhibiteur sur la formation des ménages. Au cours de certaines périodes et dans certaines régions, l'acuité des problèmes d'accessibilité est telle que de nombreux jeunes gens ne peuvent se permettre de quitter la maison de leurs parents. Les prix élevés du logement empêchent également les ménages non familiaux de se fractionner en unités de plus petite taille. Ainsi, il est possible que les personnes qui partagent un logement avec d'autres personnes non apparentées préfèrent vivre seules, mais ne soient pas en mesure de le faire. Enfin, il est bien connu que les employeurs se ressentent également des effets secondaires des coûts élevés de l'habitation. Dans les villes où le prix du logement est élevé, les firmes éprouvent des difficultés à recruter des travailleurs si elles n'acceptent pas d'augmenter le salaire de ces derniers. Ce problème se pose de façon particulièrement aiguë pour les entreprises qui doivent muter des employés dans des centres où le coût de la vie est élevé. En pareil cas, il est possible que les employés exigent que l'entreprise leur verse une indemnité de résidence supplémentaire en plus de leur accorder une augmentation de salaire substantielle.

Problèmes d'accessibilité éprouvés par les propriétaires

— Tendances démographiques

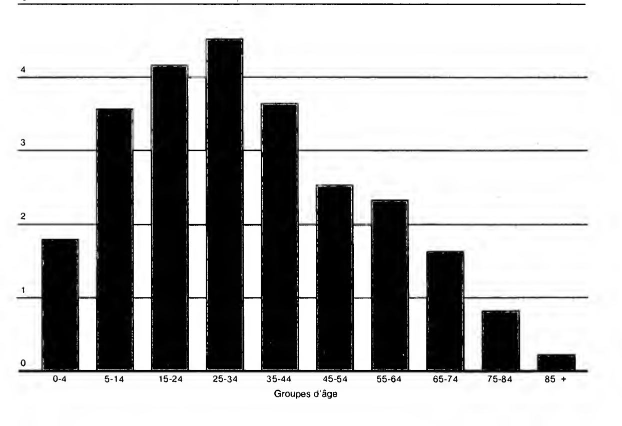
De nombreux facteurs contribuent à l'émergence de problèmes en matière d'accessibilité du logement. Au premier rang viennent les facteurs qui font que le coût des maisons s'accroît à un rythme beaucoup plus rapide que le salaire moyen. Ces augmentations forcent les propriétaires à consacrer une part plus importante de leur revenu aux dépenses de propriété. Figurent au premier rang de ces facteurs les tendances démographiques responsables de l'accroissement de la demande et donc, d'un processus de surenchère inflationniste sur les maisons neuves et existantes. Ainsi, la crise du logement ayant éclaté à la suite de la Seconde Guerre mondiale a été provoquée par l'effet combiné de taux de formation des ménages sans précédent à la fin de la guerre et d'un important refoulement de la demande s'étant intensifié au cours de la dépression et de la guerre — période de 15 ans pendant laquelle l'industrie de la construction résidentielle a été pour l'essentiel inactive.

Un des facteurs exerçant actuellement une poussée inflationniste sur le marché du logement en propriété est l'arrivée à l'âge adulte de la génération du baby boom. Dans l'ensemble, la pression exercée par ces personnes (nées entre 1946 et 1963) sur le marché se fait sentir depuis les années soixante, mais elle est peut-être plus forte actuellement que jamais auparavant. Si on examine la répartition de la population canadienne selon le groupe d'âge, il convient de noter que la taille de la cohorte des 25 à 34 ans excède celle de toutes les autres cohortes (graphique 1). Il importe aussi de souligner que nombre de ménages se forment au sein de ce groupe d'âge. À mesure que leur carrière progresse, les personnes appartenant à ce groupe d'âge voient leur revenu augmenter. En outre, elles sont actuellement au cours de leur période de procréation. Conformément à l'évolution des préférences en matière de logement ainsi que des besoins des jeunes adultes, de façon typique, les membres de ce groupe d'âge s'établissent d'abord dans un logement loué avant d'en venir à acheter leur propre maison. Les tensions auxquelles ces facteurs soumettent le marché du logement sont d'autant plus fortes que la cohorte des 35 à 44 ans est beaucoup plus nombreuse que celle des 45 à 54 ans, ce qui explique l'accroissement de la demande enregistré au cours des 20 dernières années.

Toutefois, l'accroissement de la population ne saurait expliquer à lui seul la croissance de la demande de logements. En effet, le taux de formation des nouveaux ménages a une incidence encore plus grande sur cette demande puisque, par définition, chaque ménage occupe un logement distinct. Comme l'indique le tableau 1, alors que la population canadienne s'accroissait de 38.8% pendant la période de 1961 à 1986, le nombre des ménages faisait un bond de 97.4% et la taille de ces derniers diminuait de 29.8%. La diminution de la taille des ménages enregistrée au cours des 25 dernières années peut être attribuée à plusieurs facteurs: l'incidence plus élevée du divorce, la réduction du nombre des mariages et leur remise à plus tard, l'augmentation du nombre de personnes âgées, la diminution du nombre d'enfants, la baisse du nombre de personnes vivant en couple et un départ plus hâtif de la maison des parents chez les étudiants et les nouveaux venus sur le marché du travail. Aujourd'hui tout comme hier, il faut disposer de nombreux logements de tailles différentes pour accueillir un nombre sans cesse croissant de ménages de taille de plus en plus petite.

Bien que les chiffres susmentionnés portent uniquement sur les tendances en matière de demande observées à l'échelle du Canada, il convient également d'examiner l'évolution de la demande de logements dans les diverses villes et régions. Une des façons les plus simples de mesurer la demande régionale consiste à examiner les variations de l'accroissement de la population partout au pays.

Graphique 1. Répartition de la population selon le groupe d'âge, Canada, 1986



Source:
Recensement de 1986, n° 93-101 au catalogue.

Tableau 1. Évolution de la population, ménages et nombre de personnes par ménage, Canada, années de recensement de 1961 à 1986[1]

	Population	Ménages	Nombre moyen de personnes par ménage
1961	18,238,247	4,554,736	4.00
1966	20,014,880	5,180,473	3.86
1971	21,568,310	6,034,505	3.57
1976	22,992,600	7,166,095	3.21
1981	24,343,180	8,281,530	2.94
1986	25,309,330	8,991,675	2.81
Variation en pourcentage 1961-1986	38.8	97.4	−29.8

[1] Excluant, en 1971, les logements occupés par des ménages à l'extérieur du Canada et, en 1986, les réserves indiennes et les établissements indiens partiellement dénombrés.

Source:
N° 92-903 au catalogue, tableau 2.

Le tableau 2 indique que, de 1981 à 1986, trois provinces (Ontario, Alberta et Colombie-Britannique) ont vu leur population s'accroître de plus de 5%. Figurent au nombre des facteurs susceptibles d'expliquer ce phénomène: l'essor qu'ont connu le secteur manufacturier et le secteur des services de l'Ontario au cours de la dernière partie de cette période; la prospérité relative de l'Alberta par rapport à la plupart des autres provinces malgré l'effondrement de l'industrie pétrolière (et, concomitamment, l'absence, dans les autres provinces, de destinations prospères pour ses citoyens en chômage pendant les années au cours desquelles le pays a été aux prises avec la récesssion); enfin, le jeune âge de la population de cette province constitue en lui-même un facteur d'accroissement naturel de la population. En Colombie-Britannique, Vancouver a connu un essor remarquable et a vu se confirmer sa vocation de grand centre de services. Les paysages naturels de la province et les hivers sans neige de sa partie sud-ouest ont également attiré de nouveaux résidents, en particulier des retraités. De façon générale, en se fondant sur la vigueur de la demande de logements, on peut prévoir que ces trois provinces afficheront en 1986 des coûts d'habitation plus élevés que les provinces où la croissance est plus lente.

Toutefois, le tableau régional que nous venons de brosser est encore incomplet. Pour le compléter, il est tout aussi important de tenir compte des tendances observées au sein de chaque province. Le tableau 2 indique que, dans tous les cas sauf un (Saint John, N.-B.), les principales régions métropolitaines au sein de chaque province affichent des taux de croissance plus élevés que les autres régions. Ce phénomène suggère l'existence d'une migration continue vers les principaux centres urbains. Les taux de croissance les plus élevés ont été enregistrés à Saskatoon, Ottawa-Hull, Toronto et Vancouver. Il s'ensuit que ces régions sont celles où on a observé les pressions les plus fortes sur la demande de logements. Nombre d'autres régions métropolitaines où la croissance a excédé 5% ont également enregistré une vigoureuse demande de logements.

— Taux d'intérêt

Le prix de la maison représente uniquement un des éléments influant sur les dépenses totales de propriété des propriétaires, l'autre élément majeur à cet égard étant les taux d'intérêt. Comme la plupart des propriétaires ont recours à un emprunt hypothécaire, les fluctuations des taux d'intérêt ont une incidence

directe sur le montant de leurs paiements mensuels. Ainsi, au début des années quatre-vingt, l'augmentation des taux d'intérêt hypothécaire était la principale source des problèmes d'accessibilité éprouvés par de nombreux propriétaires.

En sus de contribuer aux coûts afférents à l'accession à la propriété, les taux d'intérêt exercent également une fonction régulatrice sur le marché. Ainsi, le ralentissement considérable de la construction résidentielle enregistré au cours de la première moitié des années quatre-vingt (graphique 2A) a été en grande partie attribuable au fléchissement de la demande occasionné par la hausse des taux d'intérêt (graphique 2B). En outre, les taux d'intérêt élevés sont souvent associés aux périodes de récession. L'existence d'une conjoncture économique défavorable est un autre facteur qui influe sur le degré d'activité au sein du secteur de la construction résidentielle; en général, les ménages dont les membres sont en chômage ou craignent de perdre leur emploi ne se portent pas acquéreurs de maisons.

Tableau 2. Variation de la population de 1981 à 1986, Canada, provinces et certaines régions métropolitaines de recensement

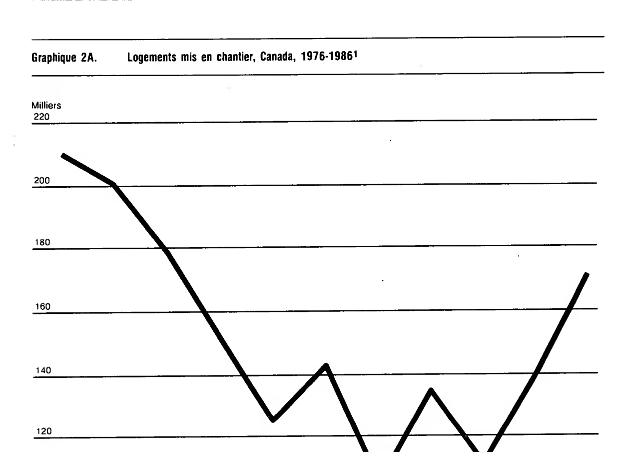
	1981	1986	Variation en pourcentage
Canada	24,343,181	25,309,331	4.0
Terre-Neuve	567,681	568,349	0.1
St. John's	154,835A	161,901	4.6
Île-du-Prince-Édouard	122,506	126,646	3.4
Charlottetown[1]	50,995A	53,868	5.6
Nouvelle-Écosse	847,442	873,176	3.0
Halifax	277,727	295,990	6.6
Nouveau-Brunswick	696,403	709,442	1.9
Saint John	121,012A	121,265	0.2
Québec	6,438,403	6,532,461	1.5
Montréal	2,862,286A	2,921,357	2.1
Québec	583,820A	603,267	3.3
Ontario	8,625,107	9,101,694	5.5
Toronto	3,130,392A	3,427,168	9.5
Ottawa-Hull	743,821A	819,263	10.1
Manitoba	1,026,241	1,063,016	3.6
Winnipeg	592,061A	625,304	5.6
Saskatchewan	968,313	1,009,613	4.3
Saskatoon	175,058A	200,665	14.6
Regina	173,226A	186,521	7.7
Alberta	2,237,724	2,365,825	5.7
Edmonton	740,882A	785,465	6.0
Calgary	625,966A	671,326	7.2
Colombie-Britannique	2,744,467	2,883,367	5.1
Vancouver	1,268,183	1,380,729	8.9
Victoria	241,450A	255,547	5.8

[1] Charlottetown n'est pas une région métropolitaine de recensement.

A: Les chiffres de 1981 ont été ajustés à cause de changement de limite.

Source:
Recensement de 1986, n° 92-104 au catalogue.

Graphique 2A. Logements mis en chantier, Canada, 1976-1986[1]



[1] Dans les centres de 10,000 habitants et plus.

Source:
Société canadienne d'hypothèques et de logement, "Statistiques du logement au Canada, 1987", Ottawa, 1988, tableau 11.



Graphique 2B. Taux d'intérêt hypothécaire, Canada, 1976-1986[1]

%
20
18
16
14
12
10

1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986

[1] Moyennes annuelles des taux mensuels affichés par les établissements de crédit, taux basés sur un terme de 3 ans.

Source:
Société canadienne d'hypothèques et de logement, "Statistiques du logement au Canada", années et tableaux divers.

Au début des années quatre-vingt, le ralentissement de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle est survenu au moment où de nombreuses personnes entraient dans la période de la vie où l'on étudie la possibilité d'acheter une maison. Cette situation s'est traduite par un refoulement de la demande de logements. Après 1985, la montée abrupte de la demande déclenchée par la reprise économique s'est traduite par un accroissement considérable du nombre de logements mis en chantier et par une flambée du prix des maisons. En 1986, le coût du logement avait remplacé les taux d'intérêt comme principale source de préoccupation des ménages décidant d'accéder à la propriété.

— Augmentation des coûts de construction

Pour comprendre l'augmentation du prix du logement, il est impossible de s'en remettre uniquement aux facteurs influant sur la demande, comme ceux que nous venons d'étudier. Il est également nécessaire de tenir compte des coûts de construction. Comme nous le verrons, il existe d'ailleurs des liens étroits entre ces deux catégories de facteurs. Dans les périodes de forte demande, les coûts de tous les éléments de l'habitation s'accroissent. Ceci est également vrai du prix des lots, particulièrement lorsque l'offre de terrains viabilisés ne suffit plus à satisfaire à la demande. En de telles occasions, on reproche souvent aux municipalités les délais afférents à la mise en disponibilité d'un nombre suffisant de terrains viabilisés pour répondre à la demande et donc, le processus de surenchère féroce qui fait grimper la valeur des lots disponibles. Même dans les villes où il revient aux lotisseurs de viabiliser les terrains, la durée des processus d'approbation et l'expansion mal planifiée des réseaux de transport et d'égouts limitent la superficie des terrains susceptibles de faire l'objet d'un aménagement foncier. Les coûts de construction affichent également une tendance à la hausse. Lorsque la demande est vigoureuse, les travailleurs tirent parti de leur pouvoir de négociation pour tenter d'obtenir de meilleurs salaires, tandis que les entrepreneurs et les lotisseurs s'efforcent d'accroître leurs bénéfices.

Les règlements adoptés en matière d'habitation constituent un autre groupe de facteurs exerçant une pression à la hausse sur les prix du logement. On fait souvent valoir que les normes sophistiquées de construction et de dotation en services ainsi que les règlements de zonage comptent au nombre des principaux facteurs responsables de l'accroissement des prix du logement. Ainsi, la plupart des grandes villes canadiennes se sont dotées de règlements de zonage ou de lotissement interdisant la construction de logements à prix modique comme les maisons mobiles, les maisons modulaires ou les maisons de très petite taille. Les règlements en vertu desquels les frais d'aménagement afférents à la dotation en services des nouveaux lotissements (par ex., égouts, rues, parcs et, dans certains cas, centres sportifs, bibliothèques ou nouveaux réseaux d'aqueduc) doivent être imputés aux lotisseurs sont également considérés comme responsables de la hausse des prix du logement.

Par ailleurs, le genre de logement construit est aussi très important. En effet, la construction de grands logements coûteux permet aux lotisseurs, aux entrepreneurs et aux autres agents de l'industrie de la construction de disposer d'une marge bénéficiaire plus élevée. Dans certaines régions, on reproche aux entrepreneurs et aux aménageurs fonciers de construire surtout des logements dispendieux correspondant uniquement aux goûts et aux moyens des gens riches. D'un point de vue commercial, une telle attitude est tout à fait réaliste, surtout lorsqu'il y a pénurie de terrains susceptibles d'être aménagés; pourtant, on reproche aux entrepreneurs et aux lotisseurs l'absence de nouvelles maisons à prix modéré.

Toutes ces considérations ont trait au coût des logements neufs. Certaines personnes souligneront que, comme les logements neufs représentent seulement de 3% à 4% de l'ensemble du parc immobilier pour une année quelconque, l'accroissement des coûts de production n'a qu'une incidence limitée. Toutefois, d'autres personnes soutiennent que les variations des coûts de production se répercutent sur toutes les composantes du marché. Selon elles, la valeur de revente d'un logement existant est en partie déterminée par le coût de remplacement de ce logement. Elles affirment que les logements neufs jouent un rôle régulateur sur le marché: si le prix des logements existants est trop élevé par rapport à celui des logements neufs, les acheteurs choisiront de se porter acquéreurs des derniers plutôt que des premiers.

Problèmes d'accessibilité éprouvés par les locataires

Une bonne partie des facteurs que nous venons d'étudier influent également sur le marché locatif. Les taux d'intérêt élevés ont un effet de ralentissement sur le secteur de la construction de logements locatifs, et ce secteur est sensible à l'inflation des coûts de production au sein de l'industrie de la construction. Dans de nombreuses régions, on ne dispose que de peu de terrains viabilisés aux fins de la construction de logements locatifs et certaines villes hésitent à zoner de trop nombreux secteurs à cette fin. Certains considèrent que la forte demande de services municipaux générée par la construction de tels immeubles n'est pas compensée par la réalisation de recettes proportionnelles au titre de l'impôt foncier. De plus, les propriétaires s'opposent souvent à la construction de logements locatifs dans leur quartier. Pendant ce temps, les tendances démographiques observées exercent, depuis le milieu des années soixante, une forte pression à la hausse sur la demande de tels logements. Cependant, malgré ces

similitudes, l'accroissement des loyers a été beaucoup moins rapide que celui du prix des logements en propriété. Cette différence s'explique de trois façons. Premièrement, dans de nombreuses provinces, l'accroissement du prix des loyers est régi par des règlements. Deuxièmement, en général, le revenu des locataires est beaucoup moins élevé que celui des propriétaires et nombre d'entre eux n'ont pas les moyens de payer des loyers élevés. Enfin, troisièmement, la qualité des nouveaux logements locatifs n'a que très peu varié au cours des dernières décennies. Par contraste, dans de nombreuses régions urbaines, les nouveaux logements en propriété sont beaucoup plus élaborés que ceux construits il y a quelques années.

En raison de leur faible revenu, un grand nombre de locataires, particulièrement chez les bénéficiaires de l'aide sociale, les personnes âgées à revenu fixe et les petits salariés, sont forcés d'affecter une part démesurée de ce revenu aux dépenses de logement. Dans l'ensemble, les locataires aux prises avec des problèmes d'accessibilité ont tendance à être concentrés parmi les groupes touchant les revenus les plus faibles.

Le prix du loyer n'est pas le seul problème auquel les locataires doivent faire face. Les loyers sont souvent maintenus bas au détriment de l'entretien et nombre de locataires pauvres doivent vivre dans des logements ne satisfaisant pas aux normes. En outre, certaines régions affichent des taux d'inoccupation très bas. Le contrôle des loyers et l'incapacité ou le refus de nombreux locataires de payer des loyers proportionnés aux coûts de construction et d'entretien des logements neufs compriment la marge bénéficiaire des investisseurs. En conséquence, dans des villes comme Toronto, les mises en chantier de logements locatifs sont trop peu nombreuses pour satisfaire à la demande. La rareté résultante rend plus difficile l'accession au marché locatif des nouveaux venus et des ménages sur le point de se former. De même, la pénurie de logements sur le marché force pratiquement les locataires à demeurer dans leurs logements actuels.

2

POUR QUI LE LOGEMENT CONSTITUE-T-IL LA DÉPENSE LA PLUS IMPORTANTE?

Revenu du ménage et accessibilité

Comme nous pouvons le voir au tableau 3, le rapport des coûts d'habitation au revenu diminue en fonction de l'accroissement du revenu. Pour les ménages propriétaires, les coûts d'habitation définis comme les principales dépenses de propriété comprennent les paiements au titre de l'électricité, du combustible utilisé pour le chauffage, de l'eau et des autres services municipaux, les paiements hypothécaires mensuels ainsi que l'impôt foncier (taxes municipales et scolaires). Pour les ménages locataires, ces coûts, définis comme le loyer brut, comprennent les paiements au titre de l'électricité, du combustible utilisé pour le chauffage, de l'eau et des autres services municipaux, ainsi que le loyer mensuel en argent. Si on examine le tableau 3, il est clair que les ménages à faible revenu doivent consacrer une proportion excessive de ce revenu à l'habitation. Chez les ménages propriétaires, on observe une forte concentration de ménages aux prises avec des problèmes d'accessibilité parmi les deux groupes appartenant aux tranches de revenu les plus faibles (92.6% et 44.8% respectivement). Chez les ménages locataires, la proportion des ménages affectant au moins 30% de leur revenu au loyer brut est supérieure à 60% au sein des trois tranches de revenu les plus faibles (soit de 96.7%, 76.3% et 64.0% respectivement).

Tableau 3. Nombre et pourcentage de ménages affectant au moins 30% de leur revenu aux coûts d'habitation selon le mode d'occupation et la tranche de revenu du ménage, Canada, 1986[1]

Tranche de revenu du ménage (1985)	Propriétaires		Locataires	
	Nbre	%	Nbre	%
Moins de $5,000	93,515	92.6	227,825	96.7
$ 5,000 – $ 9,999	132,640	44.8	431,725	76.3
10,000 – 14,999	101,440	27.2	287,890	64.0
15,000 – 19,999	90,330	21.7	132,010	32.9
20,000 – 24,999	82,050	19.9	54,475	15.1
25,000 – 29.999	68,385	15.5	23,655	7.5
30,000 – 34,999	54,765	11.3	10,995	4.1
35,000 – 39,999	35,185	7.4	5,005	2.5
40,000 – 49,999	36,385	4.4	4,380	1.7
50,000 et plus	25,385	1.7	2,565	1.0
Ensemble des ménages	720,090	13.4	1,180,520	35.6

[1] Ensemble des logements non agricoles hors réserve occupés par leur propriétaire ou un locataire, indiquant le nombre de ménages affectant au moins 30% de leur revenu (à l'exclusion des pertes et des revenus nuls) aux coûts d'habitation, selon le revenu du ménage, Canada, 1986.

Source:
Recensement de 1986, totalisations spéciales.

Le tableau 3 indique également que les problèmes d'accessibilité ont une incidence beaucoup plus forte chez les ménages locataires que chez les ménages propriétaires. De fait, 35.6% des ménages locataires doivent consacrer au moins 30% de leur revenu aux coûts d'habitation, tandis que la proportion de ménages propriétaires affectant plus de 30% de leur revenu aux coûts d'habitation n'est que de 13.4%. Or, cette différence ne semble pas avoir pour cause principale l'importance relative des coûts d'habitation des deux groupes (en 1986, ces dépenses s'établissaient en moyenne à $479 par mois chez les propriétaires et à $431 par mois chez les locataires), mais plutôt le plus faible revenu touché par les locataires. Le tableau 4 indique que les locataires sont fortement surreprésentés au sein des tranches de revenu les plus faibles, tandis que les propriétaires le sont au sein des tranches de revenu les plus hauts. Il est possible que ce phénomène s'explique en partie par l'âge généralement moins avancé des ménages locataires[1]. Environ 45% des soutiens de ménages locataires, contre seulement 28% des soutiens de ménages propriétaires, sont âgés de moins de 35 ans.

Genre de ménage et accessibilité

Le graphique 3 illustre l'incidence des problèmes d'accessibilité au sein des différents genres de ménages. Les ménages les plus touchés par ces problèmes sont les ménages locataires composés d'une famille monoparentale. Selon le graphique 3, 55% de ces ménages (237,685) doivent consacrer au moins 30% de leur revenu aux coûts d'habitation.

Les raisons expliquant cette situation sont nombreuses. Premièrement, ces ménages ont généralement une femme pour soutien et ces dernières sont moins bien rémunérées que les hommes sur le marché du travail. Deuxièmement, en raison des difficultés qu'elles éprouvent à concilier le travail et l'éducation des enfants, de nombreuses mères célibataires occupent un emploi à temps partiel ou sont en chômage. Troisièmement, on sait que les parents célibataires sont l'objet de discrimination sur le marché du logement locatif et qu'ils peuvent en conséquence se trouver dans l'obligation de débourser une somme plus élevée pour leur logement. Enfin, de nombreux parents seuls ne disposent que d'un seul revenu, mais ont quand même besoin de logements plus vastes que les célibataires sans enfants.

Tableau 4. Répartition (en chiffres absolus et en pourcentage) des ménages selon le mode d'occupation et la tranche de revenu du ménage, Canada, 1986[1]

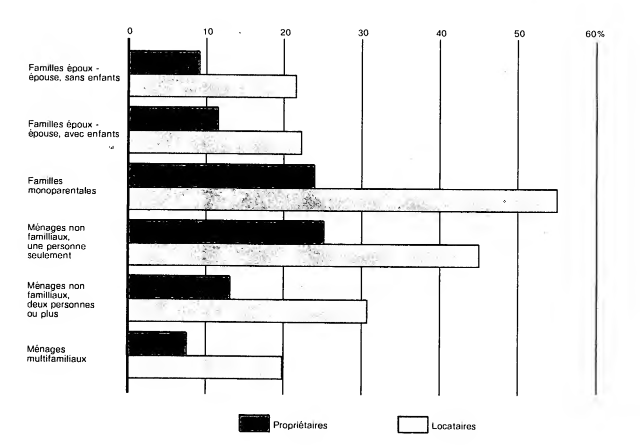
Tranche de revenu du ménage (1985)	Propriétaires		Locataires	
	Nbre	%	Nbre	%
Moins de $5,000	100,980	1.9	235,630	7.1
$ 5,000 – $ 9,999	296,285	5.5	565,660	17.0
10,000 – 14,999	373,410	7.0	449,535	13.5
15,000 – 19,999	416,570	7.8	401,000	12.1
20,000 – 24,999	410,365	7.6	360,035	10.8
25,000 – 29,999	440,900	8.2	315,655	9.5
30,000 – 34,999	485,055	9.0	268,135	8.1
35,000 – 39,999	476,745	8.9	201,190	6.1
40,000 – 49,999	836,780	15.6	258,420	7.8
50,000 et plus	1,532,105	28.5	263,440	7.9
Total	5,369,195	100.0	3,318,700	100.0

[1] Ensemble des logements non agricoles hors réserve occupés par leur propriétaire ou un locataire, indiquant la répartition du revenu du ménage (à l'exclusion des pertes et des revenus nuls) selon le mode d'occupation, Canada, 1986.

Source:
Recensement de 1986, totalisations spéciales.

[1] Par "âge du ménage", on entend l'âge du soutien du ménage. En règle générale, le soutien du ménage est la personne ou une des personnes payant le loyer ou l'hypothèque, ou les taxes, ou l'électricité, etc., pour le logement.

Graphique 3. **Pourcentage des ménages affectant au moins 30% de leur revenu aux coûts d'habitation selon le mode d'occupation et le genre de ménage, Canada, 1986[1]**



[1] Ensemble des logements non agricoles hors réserve occupés par leur propriétaire ou un locataire, indiquant le nombre de ménages affectant au moins 30% de leur revenu (à l'exclusion des pertes et des revenus nuls) aux coûts d'habitation, selon le genre de ménage, Canada, 1986.

Source:
Recensement de 1986, totalisations spéciales.

L'autre genre de ménage devant faire face à de graves problèmes d'accessibilité, les personnes seules louant leur logement, ont aussi pour caractéristique de ne toucher qu'un seul revenu. Environ 45% de ces ménages sont aux prises avec des problèmes d'accessibilité. Au nombre de 555,910, les ménages composés d'une seule personne constituent également le plus fort contingent de ménages aux prises avec de tels problèmes. Qui plus est, ces ménages ont été ceux ayant affiché le plus fort taux de croissance au Canada entre 1976 et 1986.

Âge et accessibilité

Le graphique 4 indique que, parmi les locataires, ce sont les jeunes et les personnes âgées qui consacrent la proportion la plus forte de leur revenu à l'habitation. D'une part, cette situation peut s'expliquer par la présence, chez les jeunes locataires, d'étudiants et de jeunes travailleurs en début de carrière qui touchent souvent de faibles revenus et dont certains doivent traverser des périodes de chômage. D'autre part, à l'autre extrémité de la pyramide des âges, les ménages âgés ayant pour seules sources de revenu leur fonds de pension, leurs économies et leurs placements en actions doivent faire face à une importante baisse de revenu au moment de la retraite. La représentation graphique de l'évolution du rapport du loyer des locataires à leur revenu en fonction de l'âge prend la forme d'une courbe en U, laquelle reflète l'existence de variations du revenu au fil des ans. Lorsqu'ils font leur entrée sur le marché du logement, les ménages touchent un revenu relativement peu élevé et ils doivent affecter une part importante de ce revenu au titre de l'habitation. Ensuite, ce fardeau financier s'allège au fur et à mesure que leur revenu s'accroît. Enfin, à partir du moment de la retraite, certains ménages se voient de nouveau dans l'obligation de consacrer une proportion plus élevée de leur revenu au paiement du loyer. Les variations du revenu en fonction de l'âge sont accentuées par la prédominance des ménages composés d'une seule personne et touchant un seul revenu au sein des groupes d'âges extrêmes.

La courbe des variations du rapport des coûts d'habitation au revenu prend une forme très différente pour les propriétaires. Dans ce cas-ci, le rapport prend d'abord une valeur élevée pour aller en décroissant et finalement se stabiliser pour les groupes d'âge de plus de 45 ans. Cette courbe indique que les coûts d'habitation à la charge des propriétaires diminuent considérablement une fois que ces derniers ont remboursé leur hypothèque. En conséquence, les propriétaires à la retraite n'ont pas à consacrer une part croissante de leur revenu réduit à l'habitation. Bien que les dépenses autres que les paiements hypothécaires, comme les taxes municipales et les dépenses au titre des réparations, puissent s'accroître, les dépenses de propriété du propriétaire libéré de son hypothèque sont, en moyenne, 65% moins élevées que celles du propriétaire dont l'hypothèque n'est pas purgée. Malgré tout, certains propriétaires plus âgés ne réussissent à maintenir le rapport des coûts d'habitation au revenu à un niveau acceptable qu'en négligeant d'exécuter les travaux de réparation et d'entretien nécessaires.

Surconsommation volontaire et accessibilité

Dans le contexte actuel d'augmentation rapide de la valeur des biens immobiliers, il est possible que certains propriétaires considèrent avant tout leur maison comme un véhicule de placement. Plutôt que de confier leurs économies à une banque ou de se porter acquéreurs de titres de placement, d'obligations d'État ou de certificats de dépôt, ces ménages canalisent leurs ressources financières vers leur maison. L'achat d'une maison constitue une occasion de placement attrayante quand on sait que les gains en capital réalisés à l'occasion de la revente de

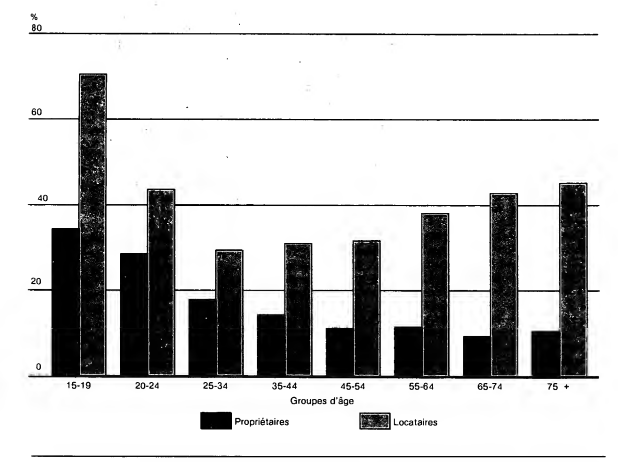
Tableau 5. Pourcentage des ménages affectant au moins 30% de leur revenu aux coûts d'habitation selon le mode d'occupation et la nombre de personnes par pièce, Canada, 1986[1]

Nombre de personnes par pièce	Propriétaires payant au moins 30%		Locataires payant au moins 30%	
	Nbre	%	Nbre	%
<0.5	486,200	13.6	808,885	37.7
0.6 – 1.0	223,295	13.0	346,960	31.7
1.1 – 1.5	8,815	15.4	16,490	29.8
1.6 – 2.0	1,455	16.3	6,745	33.5
2.1 +	330	13.5	1,450	30.1

[1] Ensemble des logements non agricoles hors réserve occupés par leur propriétaire ou un locataire, indiquant le nombre de ménages affectant au moins 30% de leur revenu (à l'exclusion des pertes et des revenus nuls) aux coûts d'habitation, selon le nombre de personnes par pièce, Canada, 1986.

Source:
Recensement de 1986, totalisations spéciales.

Graphique 4. **Pourcentage des ménages affectant au moins 30% de leur revenu aux coûts d'habitation selon le mode d'occupation et l'âge du soutien du ménage, Canada, 1986[1]**



[1] Ensemble des logements non agricoles hors réserve occupés par leur propriétaire ou un locataire, indiquant le nombre de ménages affectant au moins 30% de leur revenu (à l'exclusion des pertes et des revenus nuls) aux coûts d'habitation, selon l'âge du soutien du ménage, Canada, 1986.

Source:
Recensement de 1986, totalisations spéciales.

la résidence principale ne sont pas imposables au Canada. Pour ces ménages, il est tout naturel d'accroître la valeur de réalisation réelle de leur maison en consacrant une part importante de leur revenu au financement de maisons dont la taille excède de loin leurs besoins. À l'évidence, dans un tel contexte, on ne peut plus établir de corollaire entre l'existence d'un rapport élevé des coûts d'habitation au revenu et celle d'un problème d'accessibilité.

Bien que la surconsommation existe sûrement sur une petite échelle, rien ne vient confirmer cette hypothèse. Le tableau 5 indique que seulement 13.6% des ménages propriétaires de maisons comptant 0.5 personne ou moins par pièce consacrent au moins 30% de leur revenu aux coûts d'habitation. (Par pièce, on entend un espace fermé à l'intérieur d'un logement fini et habitable toute l'année.) Or, ce chiffre est compatible avec les pourcentages enregistrés pour les autres nombres de personnes par pièce. Il semble donc que la surconsommation volontaire n'est pas un des principaux facteurs expliquant l'existence de rapports élevés coûts d'habitation—revenu chez les propriétaires.

À cet égard, il importe de garder à l'esprit que la surconsommation peut aussi trouver une autre explication. Il est possible que certains propriétaires choisissent d'effectuer des paiements hypothécaires plus élevés afin de réduire la période d'amortissement de leur emprunt, même si ce choix se traduit par une augmentation des dépenses au titre de l'habitation. Par ailleurs, il peut arriver qu'une personne choisisse d'habiter un quartier à la mode (il n'est pas rare que les primes d'établissement atteignent 20%) ou un logement de taille modeste doté d'une foule d'éléments de confort et de matériel coûteux. Toutefois, les données du recensement de 1986 ne permettent pas de mesurer avec précision l'incidence de ces formes de surconsommation.

La situation est très différente pour les ménages locataires. Les locataires habitant des logements qui comptent 0.5 personne ou moins par pièce sont ceux qui doivent affecter la part la plus importante de leur revenu au paiement du loyer. Ce phénomène s'explique par la tendance des ménages d'une personne touchant un seul revenu à occuper des logements comportant deux pièces ou plus. Compte tenu de la forte concentration de ménages à faible revenu parmi ceux affectant au moins 30% de leur revenu au titre de l'habitation (tableau 3), il est peu probable que la recherche d'occasions de placement ou le goût du luxe constituent les principales raisons pour lesquelles les ménages propriétaires ou les ménages locataires consacrent une part excessive de leur revenu au logement.

3

DANS QUELLES RÉGIONS LES PRIX DU LOGEMENT SONT-ILS LES PLUS ÉLEVÉS?

Valeur des maisons occupées par le propriétaire

Si on examine les données sur la valeur des maisons individuelles non attenantes occupées par le propriétaire[2] dans les régions métropolitaines de recensement du Canada (tableau 6), on peut voir qu'il existe un lien étroit entre l'accroissement rapide de la population et celui de la valeur des biens immobiliers. Une région métropolitaine de recensement (RMR) est la principale zone du marché du travail d'un noyau urbanisé comptant 100,000 habitants ou plus, d'après les chiffres de population du recensement précédent. Le recensement de 1986 a reconnu l'existence de 25 RMR.

Les trois RMR dans lesquelles la valeur des maisons individuelles non attenantes occupées par le propriétaire est la plus élevée selon les données du tableau 6 (Toronto, Vancouver et Ottawa-Hull) figurent au nombre des quatre régions métropolitaines affichant la croissance la plus rapide au tableau 2. De même, on enregistre des valeurs élevées à ce titre dans les RMR situées à proximité de Toronto. À Oshawa, Hamilton et Kitchener, la valeur de ces maisons approche ou excède $100,000. Par contraste, les RMR affichant les valeurs les plus basses à cet égard (Trois-Rivières, Saint John et Sudbury) ont toutes connu une croissance lente ou négative. En outre, dans la région autrement prospère et en pleine expansion du sud de l'Ontario, les deux RMR où la valeur des maisons individuelles non attenantes occupées par le propriétaire est inférieure à $80,000 (St. Catharines-Niagara et Windsor) ont également enregistré de faibles taux de croissance. De 1981 à 1986, les populations de St. Catharines-Niagara et de Windsor se sont accrues à des taux modestes de 0.2% et de 1.2%, respectivement.

Ces observations confirment l'hypothèse selon laquelle la valeur des maisons occupées par le propriétaire augmente sous l'effet conjugué d'un accroissement de la population et d'un essor économique. Le tableau 6 indique également que la valeur des maisons individuelles non attenantes occupées par le propriétaire varie considérablement d'une RMR à l'autre. À Toronto, RMR où l'on a enregistré les chiffres les plus élevés à cet égard, le montant que s'attendaient à recevoir les propriétaires s'ils vendaient leur logement s'établissait en moyenne à $156,433; ce montant est environ 2.8 fois plus élevé que le montant correspondant enregistré à Trois-Rivières ($56,470), RMR où la valeur de ces logements était la plus faible.

Revenu et paiements des propriétaires occupant leur logement

Le tableau 6 indique qu'il n'existe aucune corrélation entre la valeur moyenne des maisons individuelles non attenantes occupées par le propriétaire et le pourcentage moyen du revenu des ménages propriétaires consacré à l'habitation[3]. Aucune des quatre RMR venant aux premiers rangs pour le pourcentage du revenu affecté par les propriétaires aux dépenses d'habitation (Calgary, Halifax, Edmonton et Victoria) ne figure au nombre des quatre premières RMR pour la valeur des maisons. Bien que la valeur des maisons excède $100,000 à Calgary et Victoria (où les ménages propriétaires consacrent respectivement 15.9% et 15.0% de leur revenu aux principales dépenses de propriété), la situation est différente à Halifax et Edmonton. En effet, la valeur

[2] Par "valeur des maisons individuelles non attenantes occupées par le propriétaire", on entend le montant que s'attendrait à recevoir le propriétaire s'il vendait sa maison individuelle non attenante.

[3] La catégorie des maisons individuelles non attenantes occupées par le propriétaire n'englobe pas tous les genres de logements occupés par le propriétaire. Toutefois, cette catégorie regroupe la majorité de ces logements (81.9%) et permet d'obtenir une mesure fiable des variations du prix de l'ensemble des logements occupés par le propriétaire dans les diverses RMR du Canada.

Tableau 6. Revenu moyen des ménages, valeur moyenne des maisons individuelles non attenantes occupées par leur propriétaire et pourcentage du revenu consacré aux principales dépenses de propriété, régions métropolitaines de recensement, 1986[1]

Région métropolitaine de recensement	Revenu moyen des ménages (1985)	Valeur moyenne des maisons individuelles non attenantes	% du revenu affecté à l'habitation
	$	$	
St. John's	41,470	78,942	14.8
Halifax	44,740	93,976	15.3
Saint John	36,926	59,732	14.2
Chicoutimi-Jonquière	39,127	60,997	14.1
Québec	42,423	66,623	13.7
Sherbrooke	38,728	61,034	13.9
Trois-Rivières	37,079	56,470	13.2
Montréal	45,333	83,817	14.5
Ottawa-Hull	52,238	123,947	14.2
Oshawa	46,288	109,828	14.7
Toronto	53,106	156,433	13.8
Hamilton	44,296	98,618	13.8
St. Catharines-Niagara	38,518	78,285	13.4
Kitchener	43,093	100,154	13.8
London	43,695	87,748	13.2
Windsor	42,681	76,272	12.8
Sudbury	39,996	59,560	13.8
Thunder Bay	42,174	80,271	12.4
Winnipeg	41,555	79,591	13.7
Regina	44,258	73,552	14.6
Saskatoon	42,108	78,602	14.9
Calgary	51,452	105,759	15.9
Edmonton	46,772	91,159	15.2
Vancouver	45,203	132,061	14.7
Victoria	38,899	107,120	15.0
Moyenne, ensemble des RMR	46,561	106,746	14.2

[1] Ensemble des logements non agricoles hors réserve occupés par leur propriétaire, indiquant le revenu moyen des ménages propriétaires (incluant les pertes et les revenus nuls), la valeur marchande prévue des logements individuels non attenants et le pourcentage du revenu des ménages affecté aux principales dépenses de propriété, pour les régions métropolitaines de recensement, 1986.

Source:
Recensement de 1986, totalisations spéciales.

des maisons individuelles non attenantes occupées par le propriétaire se situe nettement au-dessous de $100,000 dans ces deux RMR où les propriétaires ont affecté respectivement 15.3% et 15.2% de leur revenu aux dépenses d'habitation. Il convient également de souligner le pourcentage relativement faible du revenu consacré à l'habitation par les propriétaires de Toronto, RMR où la valeur moyenne des maisons est la plus élevée. Enfin, il est intéressant de noter qu'il n'existe qu'une différence relativement petite entre le plus haut et le plus faible pourcentage du revenu consacré aux principales dépenses de propriété. Le rapport entre le pourcentage enregistré à Calgary, le plus haut à 15.9%, et celui enregistré à Thunder Bay, le plus bas à 12.4%, n'est que de 1.3.

La faible valeur de ce rapport s'explique en partie par la corrélation qui existe, au sein des RMR, entre la valeur moyenne des maisons individuelles non attenantes occupées par le propriétaire et le revenu des ménages propriétaires. En général, le revenu des ménages est élevé dans les RMR où la valeur des maisons est élevée et, inversement, il est faible dans les RMR où la valeur des maisons est faible. Toutefois, il existe des exceptions à cette règle. Ainsi, à Victoria, bien que la valeur des maisons individuelles non attenantes occupées par le propriétaire atteigne $107,120, le revenu moyen des ménages propriétaires ne se chiffre qu'à $38,899. Cette situation est en partie attribuable à l'importante proportion de personnes âgées au sein des ménages propriétaires de la ville. Toutefois, il importe encore plus de noter que le revenu moyen des ménages propriétaires varie beaucoup moins que la valeur des maisons d'une RMR à l'autre. Ainsi, le rapport entre le revenu moyen du ménage le plus élevé ($53,106), enregistré à Toronto, et le plus faible ($36,926), enregistré à Saint John, n'est que de 1.4. Le contraste est frappant quand on sait que la valeur de la maison individuelle non attenante occupée par le propriétaire s'établit à $156,433 à Toronto et à $59,732 à Saint John.

L'écart enregistré d'une RMR à l'autre entre les variations importantes de la valeur des maisons et les variations beaucoup moins prononcées observées tant au titre du revenu moyen des ménages qu'à celui du pourcentage de ce revenu consacré aux principales dépenses de propriété indique clairement qu'il n'existe, à l'échelle des RMR, aucun lien direct entre la valeur des maisons et le revenu des ménages. S'il existait un tel lien, les variations de la valeur des maisons seraient proportionnelles à celles du revenu moyen des ménages. Alternativement, compte tenu des différences marquées enregistrées à l'égard de la valeur des maisons, on s'attendrait à observer des variations importantes en matière de pourcentage du revenu du ménage consacré aux principales dépenses de propriété.

L'écart observé entre, d'une part, les variations de la valeur des maisons et, d'autre part, celles du revenu des ménages et de la proportion de ce revenu consacré à l'habitation est attribuable à un certain nombre de facteurs. Premièrement, la récente flambée des prix, qui a creusé l'écart existant entre la valeur moyenne des maisons et leur valeur dans les villes en pleine croissance, touche uniquement les personnes ayant emménagé dans leur maison depuis environ 1985. Les propriétaires qui ont acheté leur maison il y a plus de cinq ans n'ont pas eu à subir ces hausses de prix. Cette situation explique en bonne partie pourquoi on enregistre des dépenses de propriété moins élevées que prévu compte tenu de la valeur actuelle des maisons. Par ailleurs, les conditions d'admissibilité à un emprunt hypothécaire empêchent l'accession à la propriété des propriétaires éventuels susceptibles d'éprouver des problèmes d'accessibilité. En conséquence, le maintien d'un prix élevé des maisons dans un marché surchauffé se traduit plus par l'incapacité d'une large proportion des ménages de devenir propriétaires que par l'affectation généralisée de dépenses excessives au titre de l'habitation.

Enfin, cet écart s'explique également par le rôle modérateur joué par la valeur de réalisation réelle sur l'incidence du prix élevé des maisons dans les RMR les plus chères. Au sein d'un marché métropolitain du logement donné, la majeure partie de la somme réalisée à l'occasion de la vente d'une maison est réinvestie dans l'achat d'une autre maison (soit par le même ménage, soit par un ménage appartenant à la génération suivante). Au sein de ce marché métropolitain, les recettes tirées de la vente permettront d'absorber les dépenses relatives à l'achat d'une maison semblable. Les acheteurs de maisons utilisant la valeur de réalisation réelle de leur maison antérieure se trouvent dans des circonstances similaires, peu importe que la valeur moyenne des maisons dans le marché métropolitain qu'ils habitent s'établisse à $60,000 ou à $150,000. Le rapport entre leurs coûts d'habitation et leur revenu restera donc le même quel que soit le marché. En ce sens, pour autant qu'ils restent au sein de la même RMR, les acheteurs utilisant la valeur de réalisation réelle de leur maison antérieure ne sont pas touchés par les disparités marquées existant entre la valeur des maisons d'une RMR à l'autre.

Valeurs locatives

Tout comme la valeur des maisons individuelles non attenantes occupées par le propriétaire, le niveau des loyers est également fonction de la prospérité économique et de l'accroissement de la population. Comme l'indique le tableau 7, les RMR où le niveau des loyers est élevé connaissent aussi un accroissement rapide de la population. Ceci est vrai de Toronto, de Vancouver, d'Ottawa et de Calgary.

Tableau 7. **Revenu moyen des ménages, loyer brut moyen des logements occupés par un locataire et pourcentage du revenu affecté au paiement du loyer brut, régions métropolitaines de recensement, 1986[1]**

Région métropolitaine de recensement	Revenu moyen des ménages (1985)	Loyer brut moyen	% du revenu affecté au loyer
	$	$	
St. John's	23,597	461	23.4
Halifax	25,059	481	23.0
Saint John	19,927	367	22.1
Chicoutimi-Jonquière	20,691	396	23.0
Québec	22,124	419	22.7
Sherbrooke	18,953	383	24.2
Trois-Rivières	18,258	361	23.7
Montréal	23,129	420	21.8
Ottawa-Hull	27,662	491	21.3
Oshawa	27,090	472	20.9
Toronto	28,952	500	20.7
Hamilton	22,839	413	21.7
St. Catharines-Niagara	20,645	387	22.5
Kitchener	23,832	409	20.6
London	22,934	411	21.5
Windsor	22,798	397	20.9
Sudbury	20,192	372	22.1
Thunder Bay	23,440	413	21.1
Winnipeg	21,026	410	23.4
Regina	22,008	443	24.1
Saskatoon	21,180	421	23.8
Calgary	26,224	488	22.3
Edmonton	24,783	464	24.5
Vancouver	24,273	493	24.4
Victoria	21,119	459	26.1
Moyenne, ensemble des RMR	24,606	452	22.0

[1] Ensemble des logements non agricoles hors réserve occupés par un locataire, indiquant le revenu moyen des ménages locataires (incluant les pertes et les revenus nuls), le loyer mensuel moyen et le pourcentage moyen du revenu des ménages affecté au paiement du loyer brut, pour les régions métropolitaines de recensement, 1986.

Source:
Recensement de 1986, totalisations spéciales.

Toutefois, l'écart entre le loyer moyen le plus élevé et le loyer moyen le plus faible est beaucoup moins prononcé que l'écart correspondant observé au titre de la valeur des maisons individuelles non attenantes occupées par le propriétaire. Ainsi, le loyer moyen le plus élevé au Canada ($500), enregistré à Toronto, n'est supérieur que de 38.8% au loyer moyen le plus faible ($361) enregistré à Trois-Rivières. Cette situation s'explique du fait que les loyers ne peuvent augmenter au-delà d'un certain seuil, même dans les provinces non dotées de loi sur le contrôle des loyers. En effet, au-delà de ce seuil, les locataires pouvant se le permettre choisiraient de devenir propriétaires. Quant aux autres locataires (le tableau 3 indique que les locataires sont surreprésentés au sein des tranches de revenu les plus faibles), ils seraient tout simplement incapables de payer ces loyers élevés et se verraient forcés de cohabiter avec d'autres, de partager leur logement avec des personnes apparentées, de déménager dans d'autres régions où les loyers sont moins élevés ou, en dernière extrémité, de joindre les rangs des sans-abri.

Revenu et loyer

Étant donné la gravité des problèmes d'accessibilité avec lesquels ils sont aux prises, les locataires consacrent une proportion beaucoup plus large de leur revenu que les propriétaires aux coûts d'habitation (voir tableau 7). Le tableau 7 illustre aussi clairement le lien qui existe entre, d'une part, le loyer brut et le revenu du ménage et, d'autre part, la proportion du revenu des ménages locataires affectée aux coûts d'habitation. Ainsi, Trois-Rivières, RMR où le loyer brut moyen est le plus faible au pays, affiche un rapport loyer brut moyen—revenu relativement élevé. À l'évidence, cette situation est attribuable au fait que le revenu moyen des ménages locataires de cette RMR est également le plus faible au Canada. Par ailleurs, les faibles revenus touchés par les ménages locataires ne sont pas seulement attribuables au faible niveau des salaires versés à Trois-Rivières, mais aussi à la facilité avec laquelle les locataires touchant un revenu moyen peuvent accéder à la propriété (c'est à Trois-Rivières qu'on trouve les maisons individuelles non attenantes occupées par le propriétaire les moins chères au pays). En conséquence, on trouve une forte concentration de locataires pauvres au sein du parc de logements locatifs et cette situation explique le haut pourcentage du revenu consacré au paiement du loyer.

Par contraste, Toronto, RMR où le loyer brut moyen est le plus élevé au pays, vient à l'avant-dernier rang, juste devant Kitchener, pour le rapport loyer brut moyen—revenu. Encore une fois, cette situation s'explique par le fait que Toronto affiche le revenu moyen le plus élevé au pays et par la dynamique du marché du logement en propriété. Ainsi, les prix élevés des maisons ayant cours au sein de cette RMR peuvent amener les ménages touchant un revenu relativement élevé à opter pour la location plutôt que pour la propriété. Par ailleurs, les loyers élevés et le faible taux d'inoccupation peuvent forcer les locataires à faible revenu à cohabiter, provoquant du coup une inversion de la tendance vers la formation de ménages de plus petite taille et allégeant les problèmes d'accessibilité de ces locataires.

Accession difficile des locataires à la propriété

Comme nous l'avons vu ci-devant, l'une des principales conséquences de l'accroissement des coûts d'habitation est de rendre plus difficile l'accession à la propriété. Nombre de personnes qui préféreraient acheter une maison se trouvent forcées de demeurer locataires. Afin de permettre de mesurer les variations, à l'échelle nationale, de la difficulté pour les locataires de se porter acquéreurs d'une maison, le tableau 8 indique, pour chaque RMR, le quotient de la valeur moyenne des maisons individuelles non attenantes occupées par le propriétaire par le revenu annuel moyen du ménage locataire. Ce quotient, qui mesure la capacité du ménage à faire son entrée sur le marché du logement en propriété[4], indique le coefficient par lequel le ménage locataire moyen doit multiplier son revenu annuel pour obtenir la valeur moyenne d'une maison individuelle non attenante occupée par le propriétaire. Les locataires pour lesquels ce coefficient est égal ou supérieur à 3 devraient faire face à de graves problèmes d'accessibilité. C'est ce segment de la population qui est le plus touché par l'accroissement de la valeur des logements occupés par le propriétaire. Toutes les RMR où la valeur des maisons individuelles non attenantes occupées par le propriétaire s'établissait à plus de $100,000 en 1986 affichaient également un rapport valeur des maisons—revenu des ménages locataires égal ou supérieur à 4. À Toronto et Vancouver, RMR venant au premier rang au pays pour le prix de ces maisons, le rapport atteint la valeur incroyable de 5.4. Dans de telles circonstances, les ménages locataires moyens n'ont que peu de chances de devenir propriétaires, à moins qu'ils ne puissent compter sur une épargne importante.

[4] L'accent placé sur les maisons individuelles non attenantes exagère légèrement la difficulté d'accéder à la propriété dans les diverses régions du Canada. Bien sûr, il est plus facile pour les ménages locataires de se porter acquéreurs d'autres genres de logements en propriété moins coûteux, comme les logements faisant partie d'un condominium, les "town houses" et les maisons jumelées.

Table 8. **Rapport du prix moyen des maisons individuelles non attenantes occupées par leur propriétaire au revenu moyen des ménages locataires, régions métropolitaines de recensement, 1986[1]**

St. John's	3.4
Halifax	3.8
Saint John	3.0
Chicoutimi-Jonquière	3.0
Québec	3.0
Sherbrooke	3.2
Trois-Rivières	3.1
Montréal	3.6
Ottawa	4.5
Oshawa	4.1
Toronto	5.4
Hamilton	4.3
St. Catharines-Niagara	3.8
Kitchener	4.2
London	3.8
Windsor	3.4
Sudbury	3.0
Thunder Bay	3.4
Winnipeg	3.8
Regina	3.3
Saskatoon	3.7
Calgary	4.0
Edmonton	3.7
Vancouver	5.4
Victoria	5.1
Moyenne, ensemble des RMR	4.3

[1] Ensemble des logements non agricoles hors réserve occupés par leur propriétaire, indiquant le quotient de la valeur marchande moyenne prévue des logements individuels non attenants par le revenu moyen des ménages locataires (incluant les pertes et les revenus nuls) occupant l'ensemble des logements non agricoles hors réserve occupés par un locataire, pour les régions métropolitaines de recensement, 1986.

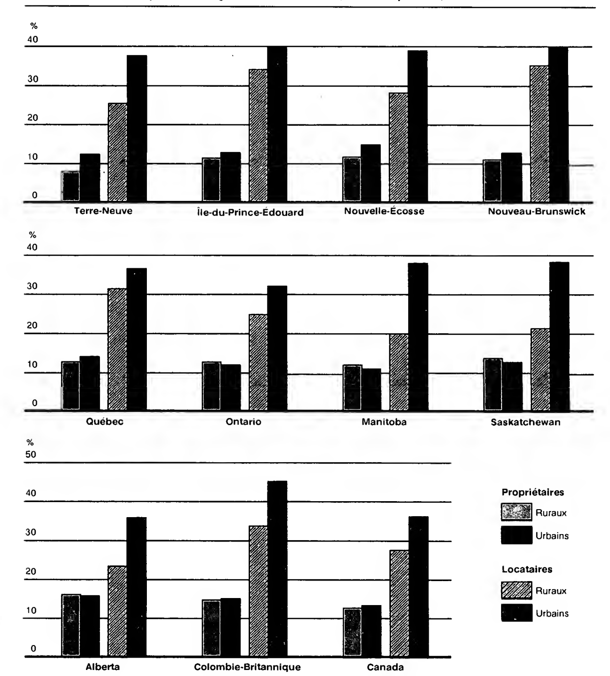
Source:
Recensement de 1986, totalisations spéciales.

Dans quelles régions les problèmes d'accessibilité ont-ils l'incidence la plus forte?

Les problèmes d'accessibilité ont donc pour effet d'empêcher certains locataires d'accéder à la propriété, mais leur effet le plus néfaste consiste de loin à obliger les ménages à affecter une part démesurée de leur revenu aux coûts d'habitation. Le graphique 5 indique quel est le taux d'incidence des problèmes d'accessibilité dans les diverses régions urbaines et rurales. Conformément aux tableaux précédents, les problèmes d'accessibilité des propriétaires se posent sous une forme plus aiguë dans l'Ouest, où de fortes pressions s'exercent sur le marché du logement et où les maisons sont plus récentes et donc, plus coûteuses. Toutefois, de façon générale, le pourcentage des propriétaires affectant au moins 30% de leur revenu à l'habitation reste faible et varie très peu entre les régions rurales et les régions urbaines ou d'une province à l'autre.

Lorsqu'on examine le graphique 5, il semble à première vue contradictoire que les problèmes d'accessibilité du logement aient une si faible incidence chez les propriétaires des régions rurales de Terre-Neuve, une des provinces les plus pauvres du Canada. À l'évidence, cette situation s'explique par les normes domiciliaires peu rigoureuses ayant cours dans la province. On sait que certaines des maisons affichant la plus piètre qualité au Canada sont concentrées dans les régions rurales des provinces de l'Atlantique, particulièrement à Terre-Neuve. Le faible coût des maisons s'explique également par la prédominance de l'autoconstruction. Enfin, les maisons rurales de Terre-Neuve ne sont souvent grevées d'aucune hypothèque puisqu'elles restent dans la famille d'une génération à l'autre. Plutôt que de construire ou d'acheter une maison neuve dans les régions

Graphique 5. **Pourcentage des ménages affectant au moins 30% de leur revenu aux coûts d'habitation selon le mode d'occupation et les logements urbains et ruraux, Canada et provinces, 1986[1]**



1 Ensembles des logements non agricoles hors réserve occupés par leur propriétaire ou un locataire, indiquant le pourcentage des ménages affectant au moins 30% de leur revenu (excluant les pertes et les revenus nuls) aux coûts d'habitation, Canada et provinces, logements urbains et ruraux, 1986.

Source:
Recensement de 1986, totalisations spéciales.

rurales de la province, une bonne part de la population excédentaire constituée des enfants n'ayant pas hérité de la maison familiale ou ayant décidé de vivre ailleurs migre vers les villes de la province ou dans d'autres régions du pays.

Par ailleurs, il semble que ce sont essentiellement les locataires des régions urbaines qui éprouvent des problèmes d'accessibilité. Comme nous l'avons vu au début de la présente étude, cette situation s'explique par les variations de l'offre et de la demande d'une région à l'autre. Ce sont les locataires des régions urbaines de la Colombie-Britannique qui sont les plus durement touchés par les problèmes d'accessibilité, 45.2% d'entre eux devant consacrer au moins 30% de leur revenu au paiement du loyer brut. La forte incidence de ce problème en Colombie-Britannique est attribuable à plusieurs facteurs. Le premier de ces facteurs est l'expansion qu'ont connue les régions urbaines de la province, et particulièrement celle de Vancouver, dans un contexte de faibles taux d'inoccupation et d'absence de contrôle des loyers. Le second est la présence de nombreux chômeurs et petits salariés dans une province autrement très riche. En juin 1986, Vancouver affichait un taux de chômage de 10.9% qui non seulement se situait au-dessus de la moyenne nationale, mais était le plus élevé enregistré au sein des RMR de plus de 500,000 habitants. Les ménages à faible revenu doivent concurrencer les résidents plus riches dans un marché où il y a une pénurie de logements locatifs et ils sont dans l'obligation d'affecter une part importante de leur revenu au titre de l'habitation.

Le tableau 9 indique le pourcentage de ménages consacrant au moins 30% de leur revenu à l'habitation dans les diverses RMR. Il illustre la variation de l'incidence des problèmes d'accessibilité d'une région à l'autre du pays, à l'échelle des RMR. De façon générale, les tendances qui s'en dégagent viennent confirmer celles exposées au paragraphe précédent. Si on exclut Toronto, ce sont les ménages propriétaires des RMR de l'Ontario qui tendent à s'en tirer à meilleur compte. De même, seule une faible proportion des ménages propriétaires de Winnipeg éprouve des problèmes d'accessibilité. De fait, ce sont essentiellement les propriétaires d'Alberta et de Colombie-Britannique qui sont aux prises avec de tels problèmes. On observe une tendance similaire à l'égard des ménages locataires, à la différence que, dans ce cas-ci, les ménages de Toronto s'en tirent mieux que ceux de la plupart des RMR. De fait, la seule RMR où la proportion de ménages locataires affectant au moins 30% de leur revenu aux taux d'habitation est plus faible qu'à Toronto est Kitchener. Cette situation est probablement attribuable au revenu moyen élevé et au faible taux de chômage observés dans la plus grande région métropolitaine du Canada.

Dans cinq RMR, 40% ou plus de ménages locataires ont affecté au moins 30% de leur revenu aux coûts d'habitation. C'est à Vancouver et Victoria que les problèmes d'accessibilité ont l'incidence la plus forte, pour les raisons exposées ci-devant. Saskatoon vient au troisième rang à cet égard, probablement en raison de la croissance phénoménale qu'elle a connue entre 1981 et 1986 (voir tableau 2). Enfin, deux RMR québécoises de plus petite taille, Sherbrooke et Trois-Rivières, affichent respectivement des taux de 40.9% et de 40.2%. Comme nous l'avons vu ci-devant à l'égard de Trois-Rivières, le faible coût des maisons occupées par le propriétaire dans ces deux RMR incite les locataires touchant un revenu moyen à se porter acquéreurs d'une maison, laissant ainsi une forte concentration de ménages plus pauvres au sein du marché locatif.

Tableau 9. Pourcentage des ménages affectant au moins 30% de leur revenu aux coûts d'habitation selon le mode d'occupation, régions métropolitaines de recensement, 1986[1]

Région métropolitaine de recensement	Propriétaires payant au moins 30%	Locataires payant au moins 30%
	%	%
St. John's	14.1	37.6
Halifax	14.9	36.8
Saint John	13.1	39.2
Chicoutimi-Jonquière	13.3	37.7
Québec	12.4	36.8
Sherbrooke	13.5	40.9
Trois-Rivières	12.5	40.2
Montréal	15.4	36.2
Ottawa-Hull	12.2	31.2
Oshawa	11.5	32.1
Toronto	14.1	30.6
Hamilton	11.7	33.6
St. Catharines-Niagara	11.3	38.3
Kitchener	10.9	29.8
London	11.1	34.5
Windsor	11.3	35.6
Sudbury	11.7	35.2
Thunder Bay	9.7	32.4
Winnipeg	11.3	38.6
Regina	13.7	39.8
Saskatoon	13.8	42.2
Calgary	17.5	35.9
Edmonton	16.1	36.8
Vancouver	16.2	44.7
Victoria	16.2	47.6
Moyenne, ensemble des RMR	14.0	35.9

[1] Ensemble des logements non agricoles hors réserve occupés par leur propriétaire ou un locataire, indiquant le nombre de ménages affectant au moins 30% de leur revenu (excluant les pertes et les revenus nuls) aux coûts d'habitation, pour les RMR, 1986.

Source:
Recensement de 1986, totalisations spéciales.

4

QUI SONT LES BÉNÉFICIAIRES ET LES VICTIMES DE L'AUGMENTATION DES PRIX DU LOGEMENT?

L'accroissement des prix du logement creuse l'écart qui existe entre les ménages locataires et les ménages propriétaires. Ainsi, les propriétaires sont nettement avantagés par la montée en spirale de la valeur des maisons. Ce phénomène accroît les bénéfices traditionnels de la propriété. À mesure qu'ils prennent de l'âge, les propriétaires augmentent la valeur de réalisation réelle de leur maison tout en réduisant leurs dépenses d'habitation. Or, la valeur de réalisation réelle des maisons augmente en fonction directe de leur valeur marchande. Comme les gains en capital réalisés à l'occasion de la revente d'une maison sont exempts d'impôt, l'achat d'une maison représente une forme de placement exceptionnellement avantageuse.

Les locataires se trouvent dans une situation complètement différente. Dans de nombreuses régions métropolitaines, l'existence de taux d'inoccupation pratiquement nuls sur le marché locatif les force à rester dans leur logement actuel. En 1986, neuf RMR (Oshawa, Toronto, Hamilton, St. Catharines-Niagara, Kitchener, London, Sudbury, Vancouver et Victoria) ont affiché des taux d'inoccupation inférieurs à 1%[5]. De plus, les locataires doivent affecter une part accrue de leur revenu au paiement du loyer à mesure que ce revenu diminue au cours des années ultérieures à la retraite. Toutefois, la plus grave conséquence que l'accroissement des prix du logement a pour les ménages locataires est de les confiner au marché locatif. Dans des régions comme Toronto et Vancouver, où la valeur des maisons est élevée, il devient extrêmement difficile pour les locataires d'accéder à la propriété puisque le prix des maisons devient de plus en plus inaccessible. Il est clair que l'accroissement des prix du logement limite sérieusement la fluidité ayant traditionnellement existé entre le marché du logement locatif et celui du logement en propriété.

En outre, la flambée des prix du logement frappe beaucoup moins violemment les locataires et propriétaires occupant déjà leur logement que ceux qui déménagent dans un marché locatif où il y a une pénurie de logements ou dans un marché du logement en propriété surchauffé. Dans de nombreuses provinces, les locataires occupant déjà leur logement sont dans une certaine mesure protégés des hausses abruptes de loyer par les lois afférentes au contrôle des loyers. Toutefois, ces lois sont beaucoup moins efficaces à empêcher l'augmentation du loyer des logements occupés par une succession de locataires différents. Cette situation explique en partie l'écart marqué qui existe entre le loyer des logements occupés et celui des logements inoccupés. Ainsi, selon une enquête réalisée en octobre 1988 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le loyer moyen des quelques appartements comportant deux chambres à coucher inoccupés dans la région métropolitaine de Toronto s'établissait à $1,053. Par contraste, dans la même région, le loyer moyen pour l'ensemble de ces appartements s'élevait seulement à $596.

Dans les régions où le prix des maisons augmente rapidement, l'écart entre les nouveaux propriétaires et les propriétaires de longue date est encore plus frappant. Tandis que les propriétaires de longue date voient la valeur de réalisation réelle de leur maison s'accroître constamment, ceux qui font leur entrée sur le marché du logement en propriété doivent payer des prix exagérés. Ceci cause des problèmes pour les jeunes ménages. Les ménages âgés souhaitant se porter acquéreurs d'une maison sont également durement frappés. Comme ces ménages doivent rembourser leur emprunt hypothécaire pendant le reste de leur vie active, dont la durée est plus brève que la période d'amortissement standard de 25 ans, il est possible qu'ils doivent effectuer des

[5] Ces pourcentages sont tirés de Statistiques du logement au Canada, Ottawa: SCHL, 1987 et correspondent aux taux d'inoccupation dans les immeubles résidentiels privés de six appartements et plus.

paiements mensuels élevés. De même, les ménages qui déménagent d'une région moins prospère vers une région plus prospère (par exemple, de Sudbury, où la valeur moyenne des maisons individuelles non attenantes occupées par le propriétaire s'établissait à $59,560 en 1986, à Toronto, où la valeur d'une maison comparable s'élevait à $156,433) doivent également faire face à des difficultés du même ordre. S'ils étaient propriétaires du logement qu'ils occupaient, le prix qu'ils ont pu obtenir pour leur maison ne représente qu'une fraction de la valeur des maisons dans la ville où ils déménagent.

On voit à la lumière de ces observations que l'accroissement des prix du logement ne constitue pas un problème pour tous. Au contraire, ces tendances à la hausse bénéficient à de nombreuses personnes, propriétaires de maisons, spéculateurs, aménageurs fonciers, entrepreneurs et propriétaires de terrains, particulièrement au sein des marchés surchauffés. Les personnes les plus désavantagées par ces hausses sont les locataires, les individus souhaitant former des ménages, les sans-abri et les ménages tentant de faire leur entrée sur le marché du logement en propriété. Les ménages les plus durement touchés sont ceux qui possèdent plusieurs des caractéristiques associées aux problèmes d'accessibilité. Ceci est particulièrement vrai des familles monoparentales à faible revenu formant des ménages locataires et vivant dans une région métropolitaine comme celle de Vancouver, où le taux d'inoccupation est bas et le niveau des loyers élevé. Les jeunes locataires et les locataires âgés vivant seuls dans une région où les prix du logement sont élevés doivent aussi faire face à de graves problèmes d'accessibilité.

5

ÉVOLUTION DES TENDANCES EN MATIÈRE D'ACCESSIBILITÉ DU LOGEMENT

Les indicateurs démographiques laissent prévoir un fléchissement éventuel de la demande de logements et donc, conformément à la loi de l'offre et de la demande, une stabilisation des prix du logement. Si on se reporte au graphique 1, il est clair que l'effectif de la cohorte des 15 à 24 ans et celui de la cohorte des 5 à 14 ans sont beaucoup moins nombreux que celui de la cohorte des 25 à 34 ans. Selon ces données, il faut s'attendre à un accroissement modéré de la demande par rapport aux années soixante-dix et quatre-vingt. Toutefois, avant de se réjouir trop rapidement de cette inversion des tendances, il convient de prendre deux autres facteurs en considération. Premièrement, si on considère l'effectif des groupes d'âge plus âgés, il s'avère que le nombre des personnes quittant le marché du logement (que ce soit en raison de leur décès ou de leur déménagement dans des maisons de retraite) reste beaucoup moins élevé que celui des personnes âgées de 15 à 24 ans. En conséquence, on peut prévoir que la venue de ce dernier groupe sur le marché créera des tensions et nécessitera la construction de nouveaux logements. Deuxièmement, il est possible que le prolongement de la tendance vers une réduction de la taille des ménages annule l'effet que la taille réduite de la cohorte des 25 à 34 ans pourrait avoir sur le marché. À la lumière de ces observations, on peut prévoir un prolongement de la demande vigoureuse de logements et de la hausse des prix qui y est associée au cours de la prochaine décennie.

La présente étude indique la présence, au sein du pays, d'une polarisation économique qui se traduit par deux formes différentes de problèmes d'accessibilité. La variation importante de la valeur des maisons d'une ville à l'autre est le reflet d'une performance économique inégale d'une région à l'autre du Canada. La reprise économique du milieu des années quatre-vingt a été concentrée dans un nombre limité de villes, celles où la valeur des maisons est élevée. Pendant ce temps, cette valeur est beaucoup moins élevée dans les régions encore aux prises avec de forts taux de chômage. Dans le premier groupe de villes, les problèmes d'accessibilité ont trait aux difficultés afférentes à l'entrée sur un marché du logement en propriété surchauffé, tandis que le niveau élevé des loyers et les faibles taux d'inoccupation posent de graves problèmes aux ménages moins fortunés. Par ailleurs, dans les villes toujours aux prises avec de forts taux de chômage, une proportion importante des ménages locataires éprouve des problèmes d'accessibilité malgré le niveau moins élevé des loyers. Dans le dernier cas, les problèmes d'accessibilité semblent être surtout attribuables au faible revenu des ménages, tandis que dans le premier, ils semblent avoir pour principale source les coûts élevés d'habitation.

Si ces tendances se prolongent, il se peut que les années quatre-vingt marquent une inversion des tendances en matière de logement observées au Canada depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. Dans l'ensemble, il est possible que les problèmes d'accessibilité actuels se traduisent par un ralentissement ou une inversion des tendances vers une amélioration des conditions de logement, mesurée en termes d'accroissement du pourcentage de propriétaires, de diminution de l'encombrement des logements, de maintien de taux élevés de formation des ménages et d'amélioration de l'état des logements. Ainsi, nous avons vu combien il est difficile pour les locataires d'avoir accès à la propriété dans les villes où le prix des maisons est élevé. De plus, selon une étude récente, la proportion de jeunes adultes non mariés vivant avec leurs parents s'est accrue de 1981 à 1986, marquant l'inversion d'une tendance vers une formation plus hâtive des ménages[6].

[6] Ces résultats sont tirés du mémoire "The Cluttered Nest: The Living Arrangements of Young Canadian Adults" présenté par Monica Boyd et Edward T. Pryor à l'occasion de la réunion annuelle de 1988 de la Société canadienne de la population et de la Société canadienne de sociologie et d'anthropologie tenue à Windsor en Ontario.

CONCLUSION

La présente étude indique que les problèmes d'accessibilité sont concentrés tant socialement que géographiquement et qu'ils ne touchent qu'une minorité des ménages. Ces problèmes se présentent sous deux formes différentes. Premièrement, ils frappent les ménages locataires à faible revenu qui doivent affecter au moins 30% de leur revenu aux dépenses d'habitation. Nombre de ces ménages ne sont pas en mesure de satisfaire à leurs besoins de base et ils ont un urgent besoin de l'aide du secteur public.

Sous leur deuxième forme, les problèmes d'accessibilité frappent les ménages à revenu moyen souhaitant devenir propriétaires dans des marchés du logement surchauffés où leurs projets sont contrecarrés par la flambée des prix. Bien que les données du recensement ne permettent pas de mesurer l'incidence de ces problèmes, elles permettent de cerner les régions urbaines où ils se posent sous la forme la plus aiguë. Contrairement aux problèmes d'accessibilité du premier type qui se posent partout au pays, l'accession à la propriété des ménages à revenu moyen est surtout entravée dans quelques marchés du logement surchauffés[7].

Il semble que la hausse des prix du logement ait pour conséquence sociale d'accentuer les disparités entre les groupes sociaux. Ce phénomène est attribuable au fait que l'inflation des prix du logement est avantageuse pour certains, tandis qu'elle aggrave la situation des autres. D'une part, la flambée du prix des maisons s'accompagne d'un accroissement de leur valeur de réalisation réelle qui bénéficie au premier chef aux propriétaires de maisons, mais aussi aux spéculateurs, aux propriétaires de terrains, aux aménageurs fonciers et aux entrepreneurs. D'autre part, face à la pénurie de logements sévissant sur certains marchés locatifs, les locataires trouvent qu'il est difficile de déménager et se voient dans l'obligation d'affecter une part plus importante de leur revenu à l'habitation. En outre, la valeur élevée des maisons occupées par le propriétaire empêche les locataires de se porter acquéreurs d'une maison. Dans un tel contexte, non seulement les avantages de la propriété et les inconvénients de la location sont-ils accentués, mais la possibilité de passer du marché locatif au marché du logement en propriété s'en trouve considérablement restreinte.

[7] À cet égard, il est toutefois de mise de formuler quelques réserves. Dans de nombreuses régions, les prix du logement sont montés en flèche depuis le recensement de 1986 et ont, selon toute probabilité, accru les problèmes d'accessibilité. L'indice du prix des logements neufs calculé par la SCHL pour l'ensemble du Canada a progressé de 14.1% de 1986 à 1987. À Toronto, cet indice a connu une progression vertigineuse de 26.1%.

LE CANADA À L'ÉTUDE

BON DE COMMANDE	☐ Numéro de la commande (inclure s.v.p.) ________
Postez à: **Vente des publications** **Statistique Canada** **Ottawa, K1A 0T6** **(Lettres moulées s.v.p.)**	☐ Paiement inclus $ ________ **PORTEZ À MON COMPTE:** ☐ MASTERCARD ☐ VISA ☐ Statistique Canada
Compagnie: ________ Service: ________ Attention: ________ Adresse: ________ Ville: ________ Tél.: ________ Province: ________ Code postal: ________	Nº de compte: ________ Date d'expiration ________ ☐ Facturez-moi plus tard Numéro de référence du client: ________ Signature: ________

Veuillez indiquer le nombre de copies de chaque étude que vous désirez commander.

Total des coûts

Canada = nombre de copies x $10.00 = ________

Autres pays = nombre de copies x $11.00 = ________

Les chèques ou mandats doivent être établis à l'ordre du Receveur général du Canada/Publications, en dollars canadiens ou l'équivalent. PF 02996

Nº au catalogue	Titre	Quantité	PRIX	
			CANADA	Autres Pays
98-120	**La population canadienne - D'un océan à l'autre** Cette étude donne un aperçu historique de l'évolution et de la répartition régionale de la population.		10.00	11.00
98-121	**Les personnes âgées au Canada** Cette étude porte sur la croissance de la taille de la population âgée et sur l'évolution de sa composition.		10.00	11.00
98-122	**Nord du Canada – Un profil** Cette étude présente le profil démographique et socio-économique de la population vivant dans les régions du Nord du Canada.		10.00	11.00
98-123	**Évolution des centres-ville** Cette étude examine l'évolution des caractéristiques démographiques, socio-culturelles et économiques de la population des centres-ville de certaines régions métropolitaines.		10.00	11.00
98-124	**Les jeunes au Canada** Cette étude présente un profil démographique et socio-économique des jeunes au Canada.		10.00	11.00
98-125	**Le travail des femmes** Cette étude présente une analyse des trois groupes de la population féminine adulte: les femmes occupées, les femmes en transition et les femmes inactives.		10.00	11.00
98-126	**Un profil des personnes en état d'incapacité au Canada** Cette étude présente le profil des personnes en état d'incapacité à partir des données du recensement de 1986 et d'une enquête-échantillon postcensitaire.		10.00	11.00

LE CANADA À L'ÉTUDE

Nº au catalogue	Titre	Quantité	PRIX	
			CANADA	Autres Pays
98-127	**Les familles au Canada** Cette étude traite des dernières tendances démographiques et de leur incidence sur la diversité des familles au Canada.		10.00	11.00
98-128	**Le revenu de la famille** Cette étude est axée sur l'évolution du revenu de la famille entre 1980 et 1985 selon certaines caractéristiques. La situation du revenu dans diverses régions est mise en parallèle.		10.00	11.00
98-129	**Revenu d'emploi** Cette étude dégage les principales différences observées au niveau du revenu d'emploi des divers groupes de population.		10.00	11.00
98-130	**Accessibilité du logement au Canada** Cette étude porte essentiellement sur le montant que les Canadiens consacrent au logement par rapport à leur revenu.		10.00	11.00
98-131	**Le Canada – Un profil linguistique** Cette étude présente l'évolution de la diversité des langues, la capacité de la langue anglaise à attirer et à assimiler d'autres langues et l'évolution du bilinguisme au pays.		10.00	11.00
98-132	**Diversité ethnique au Canada** Cette étude met en relief l'évolution du profil ethnique des Canadiens et examine l'applicabilité, dans le cadre du Canada, des concepts de la mosaïque culturelle et du creuset des civilisations.		10.00	11.00
98-133	**Population agricole du Canada** Cette étude passe brièvement en revue les changements survenus au sein de la population agricole et analyse les différences entre la population agricole et la population non agricole du point de vue des caractéristiques démographiques et des autres caractéristiques.		10.00	11.00
98-134	**Niveau de scolarité des Canadiens** Cette étude fait ressortir l'évolution de l'effectif scolarisé au Canada au cours des vingt-cinq dernières années. On y analyse plus particulièrement les principaux domaines d'études.		10.00	11.00
98-135	**Tendances au niveau de la profession et de l'industrie** Cette étude présente une structure de l'emploi selon l'industrie et la profession et comprend une analyse des tendances entre 1971 et 1986.		10.00	11.00